



Valide aqui este documento

2

CNM: 164830.2.0000655-40

CNM: 089789.2.0000655-70

14/05/2013

REGISTRO GERAL DE IMÓVEL

CARTÓRIO DE OFÍCIO ÚNICO DE RIO DAS OSTRAS.

DATA: 05/11/2004

FICHA: 001

Matrícula: 000655

IMÓVEL: Casa Residencial de nº: 02, situada à Rua Leme, nº: 152, e respectiva fração Ideal de ¼ do terreno onde a mesma se acha construída, terreno esse designado por Lote nº: 19 da Quadra "AY" do Loteamento "NOVORIO DAS OSTRAS", situado em Rio das Ostras/RJ, o qual assim se descreve e se caracteriza: 16,00m na frente para a Rua Leme; 16,00m nos fundos para o lote nº: 18 da quadra "AY-1"; 31,70m no lado direito na Rua Projetado ; e 31,60m no lado esquerdo para o lote nº: 18; com área de 506,70m². **PROPRIETARIO = PATRICIA TUPPER TORRES**, brasileira, solteira, advogada, residente em Rio das Ostras/RJ, portadora de Identidade de nº: 90.703, expedida pelo OAB/RJ e CIC/MF sob o nº: 024.104.547-98, e **ALEXANDRE VIEIRA DANTAS**, brasileiro, solteiro, rádio - operador, residente em Rio das Ostras/RJ, portador da Identidade nº: 04.401.104-7, expedida pelo Detran/RJ de CPF/MF nº: 012.558.067-37. **REGISTRO ANTERIOR = Livro 2-CA às fls 053 sob a Matrícula nº. 24.093.** Conforme se verifica na certidão expedida pelo Cartório do 2º Ofício de Casimiro de Abreu. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 05 de Novembro de 2004. A SUBST. *J. Torres*

R-01-655 = Nos termos da Escritura de Compra e venda, lavrada no Cartório do 2º Ofício de Notas de Casimiro de Abreu/RJ, as fls 155, do Lvº 350 sob o Ato 153 em 14.10.2004; o imóvel da presente matrícula foi adquirido por = **LUCIMAR MANGUEIRA SINISCALCHI**, brasileira, do lar, portadora da identidade nº: 04002565-2, expedida pelo IFP em 11.03.88 e do CPF/MF 081.040.757-48, casada pelo regime da comunhão parcial de bens com **ANTÔNIO CARLOS SINISCALCHI**, residente à Rua Costa Lobo nº: 460/401, Benfica/RJ, por compra feita a = **PATRICIA TUPPER TORRE e ALEXANDRE VIEIRA DANTAS**, acima qualificados, pelo preço de R\$.20.000,00 (vinte mil reais). O ITBI foi pago através da guia de nº: 002502 no valor de R\$ 856,32. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 05 de Novembro de 2004. A SUBST. *J. Torres*

(R).1 ato
RGE89086 MQC

AV-02-655 = NUMERAÇÃO = Nos termos do requerimento datado em 04/07/2013, acompanhado de documentos comprobatórios, procede-se a esta averbação para constar a **numeração correta** do imóvel, objeto da presente matrícula, a saber: **CASA 02, situada à Rua Leme, nº 164.** Prenotado no Livro: 1-G sob o nº 49931 em 04/07/213. Eu, *Vanessa* (Vanessa Guimarães Monteiro) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 10 de Julho de 2013. Eu subscrevo:

(R).1 ato
RDX34606 CLA

AV-03-655 = AVERBAÇÃO = Nos termos do requerimento datado em 04/07/2013, acompanhado de documentos comprobatórios, procede-se a esta averbação para constar a **descrição correta da quadra do imóvel**, objeto da presente matrícula, a saber: **QUADRA AY1.** Certifico que as devidas custas pelo presente ato e AV-02, estão definidas na Portaria nº 21/2013 da CGJ do Estado do Rio de Janeiro a saber: Emolumentos: R\$ 87,02; Lei 6370 R\$: 1,73; Lei nº 3217/99: R\$ 17,40; FUNDPERJ: R\$ 4,35; FUNPERJ: R\$ 4,35; FUNARPEN R\$: 3,48; Mútua: R\$ 10,65; Acoterj: R\$ 0,21. Prenotado no Livro: 1-G sob o nº 49931 em 04/07/213.

(R).1 ato
RDX34607 IAJ

Continua no Verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KWEQN-NEUCV-6GA7Z-9HNVH>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

CNM: 164830.2.0000655-40

CNM: 089789.2.0000655-70

Eu, Wanessa Guimarães Monteiro digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 10 de Julho de 2013. Eu subscrevo:

R-04-655 = Nos termos do Contrato nº **1.4444.0359297.9**, por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito com Recursos do SBPE no Âmbito Do Sistema Financeiro Da Habitação/SFH, datado de 24/07/2013; o imóvel da presente matrícula foi adquirido por **EDSON AUGUSTO CASTRO**, brasileiro, solteiro, nascido em 24/04/1985, supervisor, portador da carteira de identidade CNH nº 04218892019, expedida pelo DETRAN/RJ em 18/10/2012 e do CPF nº 112.052.077.08, residente e domiciliada na Avenida Amazonas, Lt01, Qd13, casa 02, Novorio das Ostras, nesta cidade, tendo como vendedores **LUCIMAR MANGUEIRA SINISCALCHI e seu esposo ANTÔNIO CARLOS SINISCALCHI** acima qualificados, pelo preço de **R\$ 250.000,00** (duzentos e cinquenta mil reais), a ser pago do seguinte modo: **R\$ 25.000,00** por Recursos Próprios, e **R\$ 225.000,00** (duzentos e vinte e cinco mil reais) pelo financiamento concedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ nº00.360.305/0001-04. **O ITBI foi pago através da Guia nº 00052148, no valor de R\$ 6.378,17 em 01/08/2013.** Prenotado no Livro:1-I sob nº50954, em 07/08/2013. BIB sob o nº 0235413080825828 e 0235413080846868, emitidos em 08/08/2013. Eu, Juliana Ramires Boechat (Juliana Ramires Boechat) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 12 de Agosto de 2013. Eu Subscrevo:

(R).1 ato
RUX56623 INT

R-05-655 = Nos termos do Contrato nº **1.4444.0359297.9**, por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito com Recursos do SBPE no Âmbito Do Sistema Financeiro Da Habitação/SFH, datado de 24/07/2013; **EDSON AUGUSTO CASTRO**, acima qualificada, **DEU** o imóvel objeto da presente matrícula em **ALIEAÇÃO FIDUCIÁRIA a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF**, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ nº00.360.305/0001-04, pelo financiamento de **R\$ 225.000,00**, valor esse a ser pago em **420** encargos mensais e sucessivos, com prestações no valor de **R\$ 2.131,35** acrescida de **R\$ 47,81** de Prêmios de Seguros; **R\$ 25,00** taxa de Administração, totalizando um valor de **R\$ 2.204,16**, com vencimento do primeiro encargo em **24/08/2013**, nas condições do contrato acima mencionado. Certifico que as custas devidas pelos R-04 e R-05 estão definidas na Portaria nº21/2013 da CGJ do Estado do Rio de Janeiro a saber: Emolumentos:R\$ 1.870,28, Lei nº3217/99: R\$ 241,12; FUNDPERJ: R\$60,28; FUNPERJ: R\$ 60,28; FUNARPEN: R\$ 48,22; Mútua: R\$ 10,65, Acoterj: R\$ 0,21, totalizando R\$ 2.326,73. Prenotado no Livro: 1-I sob nº 50954 em 07/08/2013. BIB nº 0235413080852563 emitido em 08/08/2013. Eu, Juliana Ramires Boechat (Juliana Ramires Boechat) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 12 de Agosto de 2013. Eu Subscrevo:

(R).1 ato
RUX36622 INT

AV-06-655 = CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO = Procede-se esta averbação, para fazer constar que foi emitida Cédula de Crédito Imobiliário nº **1.4444.0359297.9** Serie: 0713, datada 24/07/2013, tendo como **Credor**: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL / CEF, acima qualificada, **Devedor**: **EDSON AUGUSTO CASTRO**, acima qualificado, e como **CUSTODIANTE**: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, acima qualificada. **GARANTIA**: Tipo: Real. Modalidade: Alienação Fiduciária. **IMÓVEL** (objeto da garantia): Objeto desta matrícula. **Condições Gerais**: Prazo inicial: **420 meses**; Prazo remanescente: **420 meses**;

Continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KWEQN-NEUCV-6GA7Z-9HNVH>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

CNM: 164830.2.0000655-40

CNM: 089789.2.0000655-70

Matricula:655

FICHA: 2

Prazo de amortização: **420 meses**; Data do vencimento do primeiro encargo: **24/08/2013**; Valor total da dívida: **R\$ 225.000,00**; Valor da Garantia: **R\$ 264.000,00**; Valor total da parcela: **R\$ 2.204,16**; Valor dos seguros de Morte e Invalidez Permanente: **R\$ 27,22**; Valor dos Seguros de danos físicos ao imóvel: **R\$ 20,59**; Taxa de Juros: nominal **8.0000** Efetiva **8.3000**; Forma de reajuste: **Anual**; Taxa de juros moratórios: **0,033%** por dia de atraso; Taxa de juros remuneratórios: **8.0000**; Local de pagamento: **Rio de Janeiro/RJ**. Certifico que as custas devidas pelo AV-06 estão definidas na Portaria nº21/2013 da CGJ do Estado do Rio de Janeiro a saber: Emolumentos:R\$ 398,23, Lei nº3217/99: R\$ 79,64; FUNDPERJ: R\$ 19,91; FUNPERJ: R\$ 19,91; FUNARPEN: R\$ 15,92; Mútua: R\$ 10,65, Acoterj: R\$ 0,21, totalizando **R\$ 552,42**. Prenotado no Livro: 1-I sob nº50955 em 07/08/2013. Eu Juliana Ramires Boechat digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 12 de Agosto de 2013. Eu Subscribo:

(R) J ato
R0836624 0MG

Av-07-655 = INTIMAÇÃO = De acordo com instrumento particular de intimação emitida pela Caixa Econômica Federal através da GIREC, recuperação de créditos/RJ, datada em 14/10/2014, acompanhada de documentos comprobatórios, procede-se esta averbação para constar que foi **expedida, por esta Serventia, intimação referente ao contrato citado nos atos R-04 e R-05**. Certifico que as devidas custas pelo presente ato estão definidas na Portaria nº 95/2013 da CGJ do Estado do Rio de Janeiro, a saber: Emolumentos: R\$ 47,99; Lei nº 6370/12: R\$ 0,79; FETJ: R\$ 9,59; FUNDPERJ: R\$ 2,39; FUNPERJ: R\$ 2,39; FUNARPEN: R\$ 1,91; Mútua: R\$ 11,27; Acoterj: R\$ 0,22. Prenotado no Livro 1-N sob nº 60.427 em 29/10/2014. **Selo de fiscalização eletrônico EAKF 24293 BZG**. Eu Felipe Mendes Veríssimo Alé-Mat.94/11.820 digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 24 de novembro de 2014. Eu subscribo:

Av-08-655 = INTIMAÇÃO = De acordo com instrumento particular de intimação emitida pela Caixa Econômica Federal através da GIREC, manutenção e recuperação de aos/RJ, datada em 14/12/2016, acompanhada de documentos comprobatórios; procede-se esta averbação para constar que foi **expedida intimação por esta Serventia**, referente ao contrato nº **1.4444.0359297.9**, firmado em 24/07/2013, registrado nos atos **R-04 e R-05**, em face do devedor **EDSON AUGUSTO CASTRO**, acima qualificado. Certifico que as devidas custas pelo presente ato estão definidas na Portaria nº 2684/2016 da CGJ do Estado do Rio de Janeiro, a saber: Emolumentos: R\$ 60,23; Lei nº 6370/12: R\$ 1,00; FETJ: R\$ 12,04; FUNDPERJ: R\$ 3,01; FUNPERJ: R\$ 3,01; FUNARPEN: R\$ 2,40; Mútua: R\$ 14,16; Acoterj: R\$ 0,28. Totalizando R\$ 96,13. Prenotado no Livro 1-S sob nº 71454 em 06/01/2017. **Selo de fiscalização eletrônico EBST 02964 MVI**. Eu Thaís Guimarães Guerson digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 18 de Janeiro de 2017. Eu subscribo:

Av-09-655 = INTIMAÇÃO = De acordo com o Instrumento Particular de Intimação emitida pela Caixa Econômica Federal através da GIGAD, recuperação de Ativos/RJ, acompanhada de documentos comprobatórios, datada em 14/09/2017, procede-se esta averbação, para fazer constar que **foi expedida por esta Serventia, intimação referente ao contrato citado no ato R-05 desta matrícula, tendo como devedor EDSON AUGUSTO CASTRO**. Certifico que as devidas custas pelo presente ato estão definidas na Portaria nº 2684/2016 da CGJ do

Continua no Verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KWEQN-NEUCV-6GA7Z-9HNVH>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



ONR



Valide aqui este documento

Estado do Rio de Janeiro, a saber: Emolumentos: R\$189,11; Lei nº 6370/12: R\$ 3,63; FETJ: R\$ 37,82; FUNDPERJ: R\$ 9,45; FUNPERJ: R\$ 9,45; FUNARPEN: 3,56; Mútua: R\$ 14,16; Acoterj: R\$ 0,28. Totalizando R\$.271,46. Prenotado no Livro 1-T sob nº 74.393 em 15/09/2017. **Selo de fiscalização eletrônico ECGO 06457 YDJ.** Eu, CF (Cristina Teixeira Gonçalves Fortes) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 05 de Outubro de 2017. Eu subscrevo:

Serviço Notarial e Registral do Ofício Único de Rio das Ostras
Andréia Ferreira da Silva Felcissimo
Substituta - Matr.: 94/7277

Av-10-655= INTIMAÇÃO = De acordo com o **OFICIO Nº 46088/2018- SIALF - GIGAD/RJ**, Instrumento Particular de Intimação emitida pela Caixa Econômica Federal através da GIGAD/RJ, Gestão de Adimplência/RJ, acompanhada de documentos comprobatórios, datada em 18/09/2018, procede-se esta averbação, para fazer constar que **foi expedida por esta Serventia, intimação referente ao contrato citado no ato R-05 desta matrícula, tendo como devedor EDSON AUGUSTO CASTRO.** Certifico que as devidas custas pelo presente ato estão definidas na Portaria nº 3210/2017 da CGJ do Estado do Rio de Janeiro, a saber: Emolumentos: R\$194,65; Lei nº 6370/12: R\$ 3,67; FETJ: R\$ 38,93; FUNDPERJ: R\$ 9,73; FUNPERJ: R\$ 9,73; FUNARPEN: R\$ 7,78; Mútua: R\$ 0,00; Acoterj: R\$ 0,00; ISS R\$ 9,73. Totalizando R\$.274,22. Prenotado no Livro 1-V sob nº 79.231 em 02/10/2018. **Selo de fiscalização eletrônico ECKK 93112 NZW.** Eu, CF (Alice Melo da Silva Gaspar) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 30 de Outubro de 2018. Eu subscrevo:

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO OFÍCIO ÚNICO DE RIO DAS OSTRAS
Andréia Ferreira da Silva Felcissimo
Substituta - Matr.: 94/7277

AV-11-655 = INTIMAÇÃO = Em atendimento ao requerimento de intimação por meio do Ofício de nº. 315993/202, emitido pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, em 10/10/2022; procede-se esta averbação para constar que **foi expedida intimação em face do devedor**, diligenciada através do Registro de Títulos e Documentos anexo a Serventia, referente ao **contrato nº. 1444403592979**, registrado sob o ato R-5, **restando seu resultado Positivo**, em cumprimento ao art. 12, do Provimento CGJ nº. 02/2017. Custas pelo ato definidas na Portaria nº. 1763/2021 da CGJ/RJ, no total de R\$ 340,74, discriminadas em recibo no ato praticado. Prenotado no Livro 1-AF sob o nº. 101037 em 24/10/2022. **Selo de fiscalização eletrônico EEJI 48926 ROS.** Eu, CF (Cristina T Gonçalves Fortes-Matr.94/17756) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 10/01/2023. Eu, subscrevo:

Serviço Notarial e Registral do Ofício Único de Rio das Ostras
Andréia Ferreira da Silva Felcissimo
Substituta - Matr.: 94/7277

AV-12-655 = INTIMAÇÃO = Em atendimento ao requerimento de intimação por meio do Ofício n. 419631/2023, emitido pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, em 10/10/2023; procede-se esta averbação para constar que **foram expedidas intimações em face dos devedores**, diligenciadas através do Registro de Títulos e Documentos anexo a Serventia, referente ao **contrato n. 1.4444.0359297-9**, registrado no ato R-5, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o presente imóvel, restando infrutífera(s), e publicado o edital para esta finalidade em 22/12/2023, considera-se constituída a mora, na forma do art. 26, § 4º, da Lei 9.514/97. Prenotado sob o n. 106860 em 17/10/2023. **Selo de fiscalização eletrônico EEBZ 31874 SPH.** Ato concluído por Enzo Levita Neves - Escrevente-Matr. 94/23394, em 19/01/2024.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KWEQN-NEUCV-6GA7Z-9HNVH>



Valide aqui
este documento

CNM: 164830.2.0000655-40

FICHA: 2

Matrícula:655

AV-13-655 = INTIMACAO - POSITIVA = Em atendimento ao requerimento de intimação por **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, através do **Ofício n. 617235/2025**, datado em 08/08/2025; procede-se esta averbação para constar que devedor(es) do **contrato n. 1.4444.0359297-9**, registrado no **ato R-5**, foi (ram) intimados para quitar as obrigações da alienação fiduciária, conforme certidão emitida pelo Registro de Títulos e Documentos (RTD) anexo a esta Serventia, com **resultado positivo**, na forma dos arts. 26 e 26-A, da Lei 9.514/97. Prenotado sob o n. 117618 em 12/08/2025. **Selo de fiscalização eletrônico EFAE 52513 KHD**. Ato concluído por Enzo Levita Neves - escrevente - Matr. 94/23394, em 30/10/2025.

AV-14-655 = CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE = Em atendimento ao requerimento por meio do **Ofício n. 617235/2025**, datado em 05/05/2026; procede-se esta averbação para constar que **consolidada a propriedade do imóvel da presente matrícula** em favor de **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, acima qualificada(o); por decurso do prazo de notificação sem que houvesse purga da mora e demais obrigações assumidas no contrato n. **1.4444.0359297-9**, do **ato R-5**, pelo(s) devedor(es) **EDSON AUGUSTO CASTRO**, acima qualificado(s), em cumprimento do art. 26, § 7º, da Lei 9.514/97. Valor da garantia atualizada de R\$ 294.926,20 (duzentos e noventa e quatro mil e novecentos e vinte e seis reais e vinte centavos). **ITBI pago através da guia n. 88805, no valor de R\$ 9.666,21 em 16/04/2026**. Prenotado sob o n. 121917 em 06/05/2026. **Selo de fiscalização eletrônico EFCU 53757 UHD**. Ato concluído por Enzo Levita Neves - escrevente - Matr. 94/23394, em 18/05/2026.

AV-15-655 = CANCELAMENTO DE CCIMOB. = Em atendimento ao requerimento por meio de **Ofício n. 617235/2025**, datado em 05/05/2026; procede-se esta averbação para constar que a credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, acima qualificada, **autoriza o cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário**, averbada no ato AV-6, por não ter sido objeto de circulação. Prenotado sob o n. 121917 em 06/05/2026. **Selo de fiscalização eletrônico EFCU 53758 TSS**. Ato concluído por Enzo Levita Neves - escrevente - Matr. 94/23394, em 18/05/2026.

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, do RI anexo a esta Serventia, instalada em 01/07/2024, quando assumiu acervo do extinto Ofício Único de Rio das Ostras, sendo extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei n. 6.015/73, e dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os eventuais detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. **Rio das Ostras, 18/05/2026.**

Assinada digitalmente por Enzo Levita Neves - Matr.94/23394 - Escrevente

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registradores.onr.org.br, em Certidão Digital, sem intermediários e sem custos adicionais.

Protocolo Nº: **121917** - Data da solicitação: 06/05/26
Pedido eletrônico (ONR):

Emolumentos...:	R\$	124,08
Fund. Grat.....:	R\$	2,48
FETJ.....:	R\$	24,81
Fundperj.....:	R\$	10,54
Funperj.....:	R\$	10,54
Funarpen.....:	R\$	7,44
Funpgalerj.....:	R\$	1,24
Funpgt.....:	R\$	1,24
Fundac.....:	R\$	1,24
Selo.....:	R\$	3,27
ISSQN.....:	R\$	6,32
Total.....:	R\$	193,20

Poder Judiciário- TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFCU 53759 XUY



Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KWEQN-NEUCV-6GA7Z-9HNVH>